

ANALISIS SISTEM DAN PROSEDUR PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) MURABAHAH UNTUK Mendukung PENGENDALIAN INTERN

(Studi pada PT. BTN Syariah Cabang Jombang)

Bayu Ilham Cahyono
Darminto
Nila Firdausi Nuzula
Fakultas Ilmu Administrasi
Universitas Brawijaya
Malang
E-mail: bayuilmham37@yahoo.com

ABSTRACT

The purpose of the research is to explain how financing system and procedure for KPR Syariah using Murabahah is applied by PT. BTN Syariah of Jombang branch for support internal control. Type of research is descriptive using qualitative approach to describing a phenomenon or event. Analysis was done by evaluate aspects started from financing application phase, financing disbursement phase, and monitoring payed phase. Results of analysis indicates that several weaknesses in system and procedure for KPR Syariah using Murabahah is applied by PT. BTN Syariah of Jombang branch especially at the competent employees. Therefore, PT. BTN Syariah of Jombang Branch need to improve the system and procedure applied in order to supporting the internal control as well.

Keywords : *House Ownership Credit (KPR), System and Procedure, Murabahah, Internal Control*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan menjelaskan bagaimana sistem dan prosedur pembiayaan KPR Syariah dengan akad *Murabahah* yang diterapkan pada PT. BTN Syariah Cabang Jombang dalam mendukung pengendalian intern. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif yang berupaya mendeskripsikan atau memberikan gambaran terhadap suatu fenomena maupun peristiwa yang terjadi. Analisa dilakukan terhadap aspek-aspek mulai dari tahap permohonan pembiayaan, tahap pencairan pembiayaan, dan tahap pengawasan pembayaran. Hasil penelitian menunjukkan bahwa masih terdapat beberapa kekurangan dalam pelaksanaan sistem dan prosedur KPR Syariah yang dijalankan PT. BTN Syariah Cabang Jombang terutama dalam aspek petugas yang kompeten. Oleh karena itu, PT. BTN Syariah Cabang Jombang masih perlu mengadakan perbaikan dalam sistem dan prosedur yang diterapkan agar dapat mendukung pengendalian intern dengan baik.

Kata kunci : *Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Sistem dan Prosedur, Murabahah, Pengendalian Intern*

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan tempat tinggal yakni rumah/hunian sangat dibutuhkan oleh manusia dalam kehidupannya. Rumah adalah surga bagi keluarga, selain itu rumah juga dapat berfungsi sebagai tempat berkumpul dan berkomunikasi bagi setiap anggotakeluarga yang satu dengan yang lain. Kemampuan dan kecukupan akan ekonomi bagi setiap keluarga merupakan hal yang perlu

dipertimbangkan dalam membangun sebuah rumah/hunian, jika mereka mempunyai cukup atau lebih uang maka mereka bisa membeli rumah secara tunai atau lunas. Mayoritas masyarakat saat ini membeli rumah dengan cara diangsur atau dicicil karena tidak sedikit masyarakat yang mampu membeli rumah secara tunai.

Bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari

masyarakat dan atau menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat serta melayani usaha jasa-jasa bank lainnya (Kasmir, 2008:2), oleh karena itu Bank memegang peran yang sangat penting dalam hal pengalokasian dana masyarakat yang kemudian disalurkan kembali dalam bentuk kredit. Kredit yang disalurkan oleh bank kepada masyarakat akan dikenakan bunga, dimana bunga tersebut merupakan pendapatan atau keuntungan bagi pihak bank.

Kredit Pemilikan Rumah termasuk dalam satu jenis kredit konsumtif, dimana kredit konsumtif merupakan kredit yang digunakan untuk membiayai pembelian barang-barang atau jasa-jasa yang akan memberi kepuasan secara langsung terhadap kebutuhan manusia (konsumen), dengan demikian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bisa diartikan sebagai kredit yang diajukan oleh debitur/konsumen kepada pihak bank dimana kredit tersebut akan dipergunakan untuk membangun, merenovasi, membeli atau memperluas tanah dengan cara pembayaran angsuran setiap bulan sesuai dengan waktu tertentu yang telah disepakati kedua belah pihak dan dengan tujuan untuk konsumsi pribadi, keluarga atau rumah tangga.

Kebutuhan akan pembiayaan kepemilikan rumah yang meringankan masyarakat tentu saja memberikan peluang tersendiri kepada bank sebagai penyedia dana (*funding*). Sesuai dengan prinsip utama dari suatu bank yang telah diuraikan sebelumnya dimana bank merupakan lembaga penghimpun dan penyalur dana. Dana yang telah dihimpun dari berbagai sumber, akan dialokasikan kepada usaha-usaha yang berpotensi menghasilkan keuntungan (produktif) sehingga bank akan memperoleh keuntungan. Salah satu usaha untuk memperoleh keuntungan bagi bank adalah memberikan kredit, dalam hal ini memberi kredit kepemilikan rumah (KPR). Diharapkan dengan adanya kredit kepemilikan rumah ini, keinginan kedua belah pihak akan terpenuhi dimana masyarakat dapat memiliki rumah dengan cara dicicil/diangsurnya yang disesuaikan dengan kemampuan finansial mereka. Pihak bank juga akan mendapat keuntungan dari bunga/bagi hasil atas kredit tersebut.

Mayoritas penduduk negara kita Indonesia adalah menganut ajaran Islam, sehingga banyak dari mereka yang berpedoman pada prinsip syariah Islam. Salah satu dari prinsip syariah Islam adalah menentang adanya *Riba*. *Riba* dalam Islam diartikan

sebagai suatu tindakan yang dapat merugikan orang dan hukumnya haram. Adanya kesenjangan tersebut, maka dibentuklah suatu lembaga bank yang dalam menjalankannya disesuaikan dengan prinsip-prinsip hukum Islam. Diperkenalkannya perbankan syariah tersebut diharapkan dapat saling melengkapi dengan lembaga keuangan lainnya yang telah lebih dulu dikenal dalam sistem perbankan Indonesia. Bagi bank syariah yang menganut sistem bagi hasil tersebut akan dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat yang memiliki prinsip agama Islam dan kepercayaan tidak bersedia memanfaatkan jasa-jasa bank konvensional. Ada bagian dari masyarakat terutama yang beragama Islam yang memiliki prinsip bahwa sistem bunga pada bank konvensional merupakan suatu *riba* dan itu diharamkan dalam hukum Islam. Bagi bank yang melakukan usahanya dalam bentuk syariah, kegiatan usahanya didasarkan atau berpedoman pada syariah Islam yaitu berpedoman pada AL-QURAN dan Sunnah Rosul.

Salah satu produk KPR Syariah adalah Pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah*. Pembiayaan merupakan salah satu produk bank yang dapat memberikan keuntungan pada Bank Syariah. Pembiayaan memberikan pendapatan dalam bentuk bagi hasil, *margin* dan *fee* atau imbalan. Pembiayaan yang memberikan *margin* atau keuntungan diperoleh melalui pembiayaan dengan akad *murabahah* (jual beli), *murabahah* biasanya digunakan untuk memenuhi kebutuhan usaha (modal kerja dan investasi, pengadaan barang seperti mesin, peralatan, dan lain-lain) maupun kebutuhan pribadi (misalnya pembelian kendaraan bermotor, pembelian rumah, dan lain-lain).

PT. BTN merupakan salah satu bank yang tertua dan merupakan bank yang paling lama melakukan kredit pemilikan rumah dengan produk yang ditawarkan bermacam-macam. PT. BTN Syariah Cabang Jombang merupakan salah satu cabang dari PT. BTN induk dimana PT. BTN Syariah Cabang Jombang juga melakukan pembiayaan pemilikan rumah sebagaimana yang dilakukan oleh PT. BTN induk dengan menerapkan prinsip syariah dalam pengelolannya.

PT. BTN Syariah Cabang Jombang mempunyai sistem penyaluran dana khususnya KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syariah) sesuai dengan kaidah-kaidah atau prinsip syariah. Sistem dan prosedur tersebut merupakan bagian yang sangat penting dalam keberhasilan usaha dan tercapainya tujuan Bank sehingga harus dilakukan dengan baik

dan benar melalui proses analisis. Sistem dan prosedur yang tanpa dianalisisakan sangat membahayakan Bank karena akan menyebabkan berbagai permasalahan seperti kredit bermasalah (macet).

Risiko pembiayaan harus diminimalisir agar bank dapat mempertahankan kelangsungan usahanya. Upaya yang dilakukan PT. BTN Syariah Cabang Jombang dalam meminimalkan risiko pembiayaan adalah dengan pengadaan suatu pengendalian yang terdiri dari kebijakan dan prosedur yang dirancang untuk menjalankan fungsi pengelolaan pembiayaan secara aman, obyektif, teliti, dan sesuai dengan ketentuan perbankan syariah yang berlaku. Terselenggaranya pengendalian intern yang memadai dalam bidang pembiayaan, berarti menunjukkan sikap kehati-hatian dalam bank. Sistem dan prosedur yang mendukung pengendalian intern yang baik harus didukung oleh individu yang kompeten serta bertanggung jawab, pemisahan tugas dan wewenang secara jelas, serta dokumen dan kontrol fisik aktiva yang dicatat memadai.

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan sistem dan prosedur pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah dengan akad *Murabahah* dalam mendukung pengendalian intern.

TINJAUAN PUSTAKA

Bank

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan atau badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman. Dilihat dari segi dalam menentukan harga, bank dibedakan menjadi dua macam yaitu :

1. Bank berdasarkan prinsip Konvensional.
Pada bank konvensional dalam menentukan sistem harga atau dalam mencari keuntungan menggunakan sistem bunga.
2. Bank berdasarkan prinsip Syariah.
Pada bank syariah penetapan harga atau dalam memperoleh keuntungan menggunakan sistem bagi hasil dan adanya suatu perjanjian.

Kredit

Kredit merupakan pelimpahan atau penyerahan uang atau yang dapat dipersamakan dengan itu dari satu orang atau lembaga ke orang atau lembaga lain dimana kredit memiliki unsur

kepercayaan, perjanjian, dan prestasi atau imbalan. Pemberian kredit memiliki prinsip yaitu 5C (*character, Capacity, Capital, Condition, Collateral*) dan 5P (*Party, Purpose, Payment, Profitability, Protection*) yang digunakan untuk menilai pihak yang akan melakukan pinjaman (Rachmat Firdaus dan Maya Aryanti, 2003:10)

Pembiayaan

Undang-Undang RI No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, bab I ketentuan umum pasal 1 ayat 25, dalam Undang-Undang yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamir*
3. Transaksi jual beli dalam bentuk *piutang murabahah, salam, dan istishna'*
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *piutang qardh*; dan
5. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah*.

Menurut Muhammad (2005:33) petugas yang menangani proses pembiayaan adalah sebagai berikut :

1. *Account Officer (A/O)*
A/O atau pembina pembiayaan bertugas memproses calon nasabah menjadi nasabah yang sanggup memenuhi persyaratan pembiayaan dan menyelesaikan masalah dalam pembiayaan.
2. *Bagian Support Pembiayaan*
Bersama A/O mengadakan penilaian Pemohon pembiayaan sehingga memenuhi kriteria dan persyaratan. A/O menilai dari segi keandalannya (kelayakannya) sedangkan bagian *support* pembiayaan menilai dari segi keabsahannya.
3. *Bagian Administrasi Pembiayaan*
Bertugas menangani pencarian hingga pelunasan atau pembayaran dananya.
4. *Bagian Pengawasan Pembiayaan*
Bertugas memantau pembiayaan, mengadministrasikan jaminan atau mengurus *file* nasabah.

Murabahah

Murabahah merupakan suatu perjanjian jual beli yang telah disepakati oleh bank syariah dengan nasabah, dimana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank pada waktu yang ditetapkan. Dalam perjanjian *Murabahah*, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari produsen/pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu *mark-up* atau margin keuntungan.

Sistem dan Prosedur

Sistem adalah suatu jaringan prosedur yang dibuat menurut pola yang terpadu untuk melakukan kegiatan pokok perusahaan.”“Prosedur adalah suatu urutan kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu departemen atau lebih, yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan terjadi berulang-ulang (Mulyadi, 2001:5).

Menurut Banathy (2005:56) Konsep dasar sistem secara umum dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Komponen-komponen sistem saling berhubungan satu sama.
2. Suatu keseluruhan tanpa memisahkan komponen pembentukannya.
3. Bersama-sama dalam mencapai tujuan.
4. Memiliki input dan output.
5. Terdapat proses yang merubah input menjadi output.
6. Terdapat aturan
7. Terdapat subsistem yang lebih kecil.
8. Terdapat deferensiasi antar subsistem.
9. Terdapat tujuan yang sama meskipun mulainya berbeda

Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

KPR merupakan salah produk yang ditawarkan bank kepada masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal atau hunian.

Pembiayaan KPR dalam perbankan syariah diberikan dengan dua macam prinsip yaitu prinsip *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMB) dan *Ba'i Bithaman Ajil* (BBA).

Pengendalian Intern

Pengendalian intern merupakan suatu perencanaan organisasi yang ditujukan untuk mengkoordinasi dengan standar yang telah ditetapkan untuk menjaga asset perusahaan, meningkatkan kepercayaan dan akurasi data akuntansi yang efektif, efisien serta dipatuhinya kebijakan manajemen.

Pengendalian intern memiliki aspek-aspek yang digunakan demi kelancaran prosesnya. Menurut Tawaf (1999:198) aspek-aspek dalam pengendalian intern meliputi : personil yang kompeten dan dapat dipercaya, adanya pemisahan tugas, prosedur otorisasi yang tegas, dokumen dan catatan yang memadai, kontrol fisik aktiva dan catatan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif. Penelitian ini dimaksudkan untuk menjelaskan sistem dan prosedur pembiayaan KPR *Murabahah* dalam mendukung pengendalian intern pada PT. BTN Syariah Cabang Jombang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Produk yang Ditawarkan Bank

Produk yang ditawarkan PT. BTN Syariah cabang Jombang yang paling banyak menarik minat nasabah adalah KPR Syariah.

Akad dan Perjanjian

Akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR syariah adalah akad *Murabahah* dengan sistem bagi hasil. Harga jual rumah ditentukan berdasarkan penjumlahan dari harga pokok rumah ditambah dengan keuntungan yang diinginkan oleh pihak bank serta biaya operasionalnya.

Perlakuan Nasabah yang Telat Bayar

Nasabah yang telat membayar akan dikenakan denda sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Perhitungannya yaitu 2 *digit* awal dari jumlah angsuran ditambah 1 kemudian dikalikan dengan ketetapan denda yang digunakan bank yaitu sebesar 67.

Nasabah Melunasi Sebelum Jatuh Tempo

Jika nasabah melunasi sebelum jatuh tempo maka pihak bank akan memberikan potongan atas *margin* keuntungan yang belum jatuh tempo.

Analisis Pelaksanaan Unsur Pengendalian Intern pada Sistem dan Prosedur KPR Murabahah PT. BTN Syariah Cabang Jombang.

a. Pada saat Permohonan Pembiayaan

Pengendalian intern PT. BTN Syariah Cabang Jombang dalam tahap permohonan pembiayaan kurang baik karena masih terdapat kekurangan yang ditunjukkan pada beberapa aspek pengendalian.

- 1) Personil yang kompeten dan dapat dipercaya
Pada saat permohonan pembiayaan, petugas yang melakukan analisis data nasabah sekaligus menilai jaminan dilakukan oleh GBA yang tidak memiliki kecakapan dan pengetahuan luas tentang hukum dimana tugas tersebut seharusnya dilakukan oleh LEGAL. Aspek pengendalian personil yang kompeten belum diterapkan dengan baik.
- 2) Adanya pemisahan tugas
Pemisahan fungsi/tugas belum diterapkan dengan baik oleh PT. BTN Syariah Cabang Jombang. Hal ini ditunjukkan petugas penilai jaminan dengan petugas personalia yang dilakukan oleh GBA. Petugas penilai jaminan hendaknya dilakukan oleh petugas lain yang kompeten dan independen.
- 3) Prosedur otorisasi yang tepat
Aplikasi permohonan pembiayaan (APC) yang masuk akan melalui FS, AO, dan diotorisasi oleh Kepala Cabang selaku pejabat tertinggi bank. Dokumen hasil observasi (OTS) yang dilakukan oleh GBA diserahkan kepada AO untuk dilakukan *review*. *Review* dilakukan untuk memeriksa dokumen hasil dari investigasi. Prosedur otorisasi pada tahap permohonan pembiayaan sudah dilakukan dengan baik.
- 4) Dokumen dan catatan yang memadai
Dokumen yang dibutuhkan pada proses permohonan pembiayaan yang diberikan oleh PT. BTN Syariah Cabang Jombang dirancang sederhana sehingga dapat dengan mudah dipahami oleh nasabah. Form-form tersebut meliputi form Aplikasi Pembiayaan *Consumer* (APC), form hasil wawancara, form Daftar Usulan Pemohon (DUP), serta form Lembar Hasil Observasi (OTS). Pada form APC tercantum cara pengisian formulir, pemotongan gaji bagi nasabah berpenghasilan tetap dan

keterangan penghasilan bagi nasabah yang tidak berpenghasilan tetap. Formulir APC masih memiliki kekurangan yaitu tidak adanya penomoran tercetak pada form tersebut. Jadi dokumen dan catatan pada tahap permohonan pembiayaan masih kurang memadai.

5) Kontrol fisik aktiva dan catatan

Kontrol fisik aktiva dan catatan sudah memadai yaitu ditunjukkan dengan adanya OTS untuk mengetahui kebenaran atas data yang diberikan oleh nasabah dengan kenyataannya. Data yang berupa catatan-catatan tentang kondisi nasabah untuk proses selanjutnya didasarkan pada kondisi obyektif sebenarnya. Pelaksanaan kontrol fisik aktiva dan catatan sudah dilakukan dengan baik.

b. Pada saat Pencairan Pembiayaan

Pengendalian intern PT. BTN Syariah Cabang Jombang pada saat proses pencairan pembiayaan sudah diterapkan dengan baik. Hal ini ditunjukkan dengan beberapa aspek pengendalian yang telah memenuhi kriteria.

- 1) Personil yang kompeten dan dapat dipercaya
Financing Service (FS) memiliki pengetahuan yuridis mengenai pengikatan dan penguasaan jaminan. Dimana saat penandatanganan perjanjian kredit disertakan materai Rp. 6000,00. Perjanjian pembiayaan dilakukan didepan Notaris dan Developer sehingga terjamin keabsahannya. Personil yang kompeten dan dapat dipercaya pada tahap pencairan pembiayaan sudah dilakukan dengan baik.
- 2) Adanya pemisahan tugas
Petugas bank yang melakukan persetujuan atas pencairan pembiayaan adalah Kepala Cabang sedangkan petugas yang melakukan proses pencairan pembiayaan adalah FS. Pemisahan tugas pada tahap pencairan sudah diterapkan dengan baik.
- 3) Prosedur otorisasi yang tepat
Petugas yang melakukan proses pencairan pembiayaan adalah FS yang telah diotorisasi oleh Kepala Cabang. Petugas yang memberikan wewenang dalam pencairan pembiayaan hanya dilakukan oleh pejabat berwenang yaitu Kepala Cabang. Prosedur otorisasi pada tahap

pencairan sudah dilakukan dengan tepat oleh PT. BTN Syariah Cabang Jombang.

- 4) Dokumen dan catatan yang memadai Pengendalian terhadap dokumen dan catatan yang memadai sudah baik terhadap kelengkapan dan standarisasi atas dokumen-dokumen. *Covernote* dibuat oleh Notaris setelah terjadi perjanjian kredit. *Covernote* dibuat sebagai perjanjian ikatan jaminan dari perjanjian kredit oleh bank.
- 5) Kontrol fisik aktiva dan catatan Kontrol fisik aktiva dan catatan pada proses pencairan pembiayaan yang dilakukan oleh PT. BTN Syariah Cabang Jombang sudah dilakukan dengan baik. Hal ini ditunjukkan semua dokumen yang berhubungan dengan proses pencairan disimpan pada tempat yang khusus dan terjaga.

c. Pada saat Pengawasan Pembayaran (Monitoring)

Aspek-aspek pengendalian intern pada saat monitoring yang dilakukan PT. BTN Syariah Cabang Jombang belum dilakukan dengan baik. Hal ini karena masih ada beberapa aspek yang belum terpenuhi untuk mendukung pengendalian intern.

- 1) Personil yang kompeten dan dapat dipercaya Personil mampu dan mengerti mengenai laporan nasabah serta mempunyai inisiatif jika terjadi hal-hal yang menyimpang dari yang diisyaratkan oleh bank. Proses monitoring dilakukan oleh AO yang memiliki bekal pengetahuan yang cukup mengenai permasalahan nasabah dan menganalisis data. Personil yang kompeten pada proses monitoring sudah dilakukan dengan baik.
- 2) Adanya pemisahan tugas Pemisahan tugas pada proses pengawasan belum diterapkan dengan baik karena masih ada perangkapan fungsi oleh AO. AO menganalisis data nasabah sekaligus melakukan tindakan sebagai CWO. Sebaiknya pengawas pembiayaan dilakukan oleh pejabat yang berbeda untuk menghindari hal-hal yang menyimpang.
- 3) Prosedur otorisasi yang tepat Prosedur otorisasi sudah dilakukan dengan tepat. AO telah memperhatikan catatan dari

Kepala Cabang mengenai laporan nasabah dan mengambil tindakan.

- 4) Dokumen dan catatan yang memadai Dokumen mengenai pembiayaan dan mengenai nasabah disimpan dengan baik sehingga dapat terjaga dan terpantau dengan baik pula. Dokumen dan catatan yang dilakukan pada proses pengawasan sudah memadai.
- 5) Kontrol aktiva dan catatan Kontrol aktiva dan catatan yang dilakukan PT. BTN Syariah Cabang Jombang pada proses pengawasan sudah dilakukan dengan baik. Informasi dapat diperoleh dari data yang diberikan nasabah, kunjungan nasabah, dan melalui telepon. Pengawasan dilakukan secara periodic dan teratur tetapi tidak dilakukan pada waktu atau hari yang sama.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan analisis dan interpretasi data yang dilakukan oleh peneliti mengenai analisis sistem dan prosedur KPR Syariah dengan menggunakan akad *Murabahah* untuk mendukung pengendalian intern pada PT. BTN Syariah, Tbk Cabang Jombang, maka kesimpulan yang dapat diambil adalah sebagai berikut :

1. Aspek pengendalian intern personil yang kompeten dan dapat dipercaya PT. BTN Syariah Cabang Jombang pada proses permohonan masih kurang tepat. Hal ini ditunjukkan GBA yang tidak cakap hukum melakukan tugas sebagai LEGAL.
2. Pemberian otorisasi atas keputusan pembiayaan dilakukan oleh Kepala Cabang selaku pejabat sebagai pemutus pembiayaan sesuai wewenang yang berlaku.
3. Dokumen yang digunakan pada proses permohonan sudah cukup memadai dan sederhana sehingga mudah dipahami oleh nasabah. Dokumen yang berkaitan dengan pembiayaan KPR Syariah disimpan dengan baik. Akan tetapi masih ada kekurangan yaitu pada form APC belum ada penomoran tercetak.
4. Aspek pemisahan fungsi belum diterapkan dengan baik oleh PT. BTN Syariah Cabang Jombang. Hal ini ditunjukkan adanya

perangkapan fungsi jabatan pada fungsi personalia dan fungsi penilai jaminan (GBA), fungsi analisis dengan fungsi pengawasan/monitoring (AO).

5. Pengawasan/monitoring yang dilakukan PT. BTN Syariah Cabang Jombang masih kurang baik. Adanya rangkap fungsi oleh AO bisa menimbulkan penyimpangan-penyimpangan yang tidak diinginkan.
6. Aspek kontrol aktiva dan catatan sudah dilakukan dengan baik oleh PT. BTN Syariah Cabang Jombang. Hal ini ditunjukkan adanya *On The Spot* (OTS) untuk mengetahui kebenaran data yang diberikan nasabah dengan kenyataannya.

Saran

Memperhatikan masalah yang ada untuk meningkatkan sistem dan prosedur KPR Syariah dengan akad *Murabahah* untuk mendukung pengendalian intern pada PT. BTN Syariah Cabang Jombang, maka saran yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi PT. BTN Syariah Cabang Jombang adalah sebagai berikut :

1. Pada proses permohonan pembiayaan, hendaknya pejabat yang melakukannya memiliki kemampuan dan keterampilan sesuai dengan bidang dan tugasnya.
2. Formulir Aplikasi Pembiayaan *Consumer* (APC) diberi nomor urut yang tercetak agar mudah dalam pencarian ketika data tersebut dibutuhkan.
3. Dilakukan pemisahan fungsi antara petugas personalia dengan petugas penilai jaminan dan petugas analisis dengan petugas pengawasan/monitoring.

DAFTAR PUSTAKA

Antonio, M. Syafi'i. 2003. *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*. Jakarta : PT. Rajawali Press.

Budiman, Arief. 2008. *Pengaruh Karakteristik Individu Terhadap Minat Menabung Pada Bank Syariah dan Bank Konvensional*. Universitas Indonesia.

Budisantosa, Totok. 2006. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta : Salemba Empat.

Firdaus, Rachmat dan Maya Ariyanti. 2009. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Cetakan ke empat. Bandung : Alfabeta.

Hardjono. 2008. *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*. Jakarta : PT. Pustaka Grahatama. Ikatan Akuntansi Indonesia. 2007. *Standar Akuntansi Keuangan per 1 September 2007*. Jakarta: Salemba Empat.

Karim, Adiwarman. 2004. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan, cetakan Pertama, Edisi Dua*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

Kasmir. 2008. *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

Moleong, Lexi J. 2004. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT Remaja Rosadakarya.

Muhammad, 2002. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta : UPP AMP YKPN.

Muljono, Teguh Pudjo. 2002. *Manajemen Perbankan Bagi Bank Komersil*. Yogyakarta : BPFE.

Mulyadi. 2010. *Sistem Akuntansi, Cetakan Kelima*. Jakarta: Salemba Empat.

Narbuko, Cholid dan Abu Achmadi. 2003. *Metodologi Penelitian*. Jakarta : Bumi Aksara

Nazir, Moh. 2003. *Metode Penelitian*. Jakarta : Ghalia Indonesia

Sinungan, Muchdarsyah. 2002. *Kredit (Seluk Beluk dan Teknik Pengelolaan)*. Jakarta : Jagrat Jakarta

Suyatno, Thomas, dkk. 2004. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama

Wiroso. 2005. *Jual Beli Murabahah, Cetakan Pertama*. Yogyakarta : UII Press.

Tawaf, Tjukria P. 1999. *Audit Intern Bank*. Jakarta : Salemba Empat

Undang-undang

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

www.BTN.co.id

www.btnsyariah.co.id